

Bản án số: 11/2023/DS-ST
Ngày: 26/6/2023
“Vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ M - TỈNH QUẢNG NINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Thùy Dương

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Thế Căn

- Bà Lê Thanh Nhân

- **Thư ký phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố M

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M tham gia phiên tòa:** ông Vương Hải Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023. Tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2023/QĐST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 26/2023/QĐST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 29/2023/QĐST-DS ngày 08/6/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Lương Thị O, sinh năm 1960; nơi thường trú: tổ 16, khu 5B, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Vũ Văn H, sinh năm 1976; nơi thường trú: số 30, phố D, khu H, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh; nơi ở hiện tại: số 38, đường N, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: ông Ngô Doãn M, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; đều có nơi thường trú: khu 4, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 trở lên không có lý do.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: cháu Ngô Thị L, sinh năm 1999; cháu Ngô Thị Thu P, sinh năm 2003 và cháu Ngô Thị T, sinh năm 2009; đều có nơi thường trú: khu 4, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Ngô Thị T: ông Ngô Doãn M, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm

1977; đều có nơi thường trú: khu 4, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/9/2022, đơn sửa đổi, bổ sung khởi kiện ngày 24/10/2022, trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/9/2011 bà Lương Thị O và vợ chồng ông bà Ngô Doãn M, Nguyễn Thị H ký “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, tại phòng Công chứng số 02 - tỉnh Quảng Ninh (nay là Văn phòng Công chứng Đ) theo đó bà O nhận chuyển nhượng một phần thửa đất trong tổng diện tích đất hộ ông M được công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104484, số vào sổ cấp GCN: H00548 do UBND thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 28/02/2006. Theo đó, bà O nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông bà M, H 135m² đất; trong đó, đất ở là 100m², phần đất này có chiều rộng là 05m, tiếp giáp với đường thôn 4 (nay là khu 4) đi Cái Nấm, chiều dài là 20m, tiếp giáp với đất trồng cây lâu năm cùng chuyển nhượng; đất trồng cây lâu năm là 35m², phần đất này có chiều rộng phía mặt đường thôn 4 (nay là khu 4) đi Cái Nấm là 3,5m, chiều dài tiếp giáp với hộ bà G là 20,3m, cạnh tiếp giáp với đất ở cùng chuyển nhượng là 20m”. Giá chuyển nhượng thửa đất theo thỏa thuận là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng), nhưng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), bà O đã thanh toán số tiền theo thỏa thuận trên cho bên chuyển nhượng, đồng thời vợ chồng ông bà M, H có bàn giao đất trên thực địa cùng toàn bộ giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bà O ngay sau khi ký hợp đồng để làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, trong thời gian bà O thực hiện các thủ tục tách thửa, gia đình ông bà M, H đã trồng cây trên thửa đất đã chuyển nhượng cho bà O, gây khó khăn, không phối hợp với bà O thực hiện các thủ tục hành chính để tách thửa dẫn đến việc bà O không thể thực hiện tách thửa đăng ký quyền sử dụng đất được. Do đó, bà O đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và buộc ông bà Ngô Doãn M, Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 703, quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2011 tại phòng Công chứng số 02 - tỉnh Quảng Ninh.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Ngô Doãn M, bà Nguyễn Thị H có nội dung trình bày:

Vợ chồng ông bà Ngô Doãn M, Nguyễn Thị H thừa nhận năm 2011 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà O 100m² đất ở với giá 135.000.000 đồng, nhưng do không đọc lại hợp đồng chuyển nhượng nên mới ký vào hợp đồng tại phòng Công chứng số 02 - tỉnh Quảng Ninh với diện tích là 135m² đất, trong đó có 100m² đất ở và 35m² đất trồng cây lâu năm tại khu 4, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104484, số vào sổ cấp GCN: H00548 do UBND thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 28/02/2006. Ông bà M, H có quan điểm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, nhưng yêu cầu bà O đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để ông M và bà H chủ động đổi sổ và

tách thửa cho bà O, mọi chi phí cho việc tách thửa bà O phải chịu. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ông M có quan điểm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, vì cho rằng trước khi ký hợp đồng đã không đọc lại và đề nghị bà O phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc thì ông sẽ trả lại số tiền 135.000.000 đồng cho bà O.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Ngô Thị L, Ngô Thị Thu P, Ngô Thị T (có người đại diện hợp pháp ông Ngô Doãn M, bà Nguyễn Thị H) trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần gửi văn bản tố tụng, triệu tập đến Tòa án, đến trụ sở UBND phường H làm việc nhưng đều không tham gia mà đều thể hiện thái độ từ chối nhận các văn bản Tòa án nên không ghi nhận được lời khai.

Tại sơ đồ tranh chấp quyền sử dụng đất hộ ông Ngô Doãn M và bà Lương Thị O (sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ) do Tòa án tiến hành, xác định diện tích đất ông bà M, H đã chuyển nhượng cho bà O có diện tích là 128,3m², giới hạn bởi các điểm 11-12-13-14-15-D-C-C'-B-A-11 có tọa độ các điểm, độ dài các cạnh (như sơ đồ kèm theo). Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều không có ý kiến gì về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Tại biên bản xác minh UBND phường H, thành phố M về diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104484, số vào sổ cấp GCN: H00548 do UBND thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 28/02/2006 cho hộ ông Ngô Doãn M có diện tích 1.915m²; trong đó có: 400m² đất ở; 1.515m² đất trồng cây lâu năm, nhưng theo hiện trạng đo đạc ngày 15/12/2022 thì đất có diện tích 2.374,6m², đối với phần diện tích đất tăng thêm hiện UBND phường H chưa rà soát. Tuy nhiên, đối với phần diện tích đất gia đình ông bà M, H chuyển nhượng cho bà O theo “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 703, quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2011 tại phòng Công chứng số 02 - tỉnh Quảng Ninh có một phần diện tích đất chuyển nhượng giáp với hộ bà G ở các điểm 10-11-12-13-14-15 đã xây tường bao, đất không có tranh chấp.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M phát biểu như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng; việc lập hồ sơ, thu thập chứng cứ, tổng đạt văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật; đảm bảo đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử; tại phiên tòa Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm;

- Về tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: đối với nguyên đơn bà Lương Thị O, người đại diện theo ủy quyền của bà O là ông Vũ Văn H được đảm bảo các quyền đúng quy định của pháp luật theo Điều 70, 71, 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Ngô Doãn M, bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người đại diện được đảm bảo các quyền theo đúng quy định nhưng không thực hiện nghĩa vụ của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa

vụ liên quan, người đại diện theo quy định tại các Điều 70, 72, 73, 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về đường lối giải quyết vụ án:

+ Về yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông bà M, H đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng Công chứng số 02 - tỉnh Quảng Ninh. Bà O đã giao đủ số tiền mua đất, ông bà M, H đã nhận đủ số tiền trên. Do đó, căn cứ Điều 121, 122, 388, 688, 689, 697, 699 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật đất đai năm 2003. Vì vậy, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị O và ông bà Ngô Doãn M, Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật và tiếp tục thực hiện hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và căn cứ vào kết quả tranh tụng. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: bà Lương Thị O khởi kiện ông Ngô Doãn M, bà Nguyễn Thị H là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: bị đơn và phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại khu 4, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố M.

[2] Xét phạm vi yêu cầu khởi kiện: quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng Công chứng số 02 - tỉnh Quảng Ninh, số công chứng 703, quyển số 24/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2011 giữa bà Lương Thị O và vợ chồng ông bà Ngô Doãn M, Nguyễn Thị H thửa đất diện tích 135m², trong đó bao gồm 100m² đất ở, có chiều rộng 05m, tiếp giáp với đường thôn 4 (nay là khu 4) đi Cái Nấm, chiều dài là 20m, tiếp giáp với đất trồng cây lâu năm cùng chuyển nhượng; đất trồng cây lâu năm là 35m², phần đất này có chiều rộng phía mặt đường thôn 4 (nay là khu 4) đi Cái Nấm là 3,5m, chiều dài tiếp giáp với hộ bà Gái là 20,3m, cạnh tiếp giáp với đất ở cùng chuyển nhượng là 20m đất đã nhận chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa án căn cứ vào sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2022 để xác định phần diện tích đất thực tế bà O nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông bà M, H là 128,3m²; trong đó có 100m² đất ở; 28,3m² là đất trồng cây lâu năm, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Ngô Doãn M.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: tại phiên tòa, bị đơn ông Ngô Doãn M, bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Ngô Thị L, Ngô Thị Thu P và Ngô Thị T; người đại diện hợp pháp đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Văn H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử, xử vắng mặt ông H, ông M, bà H, cháu L, P, T theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Trong quá trình tố tụng, các bên đương sự cùng xác định: phần đất các bên đang tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại thôn 4, xã H (nay là khu 4, phường H), thành phố M, tỉnh Quảng Ninh; đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104484, số vào sổ cấp GCN: H00548 do UBND thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 28/02/2006 cho hộ ông Ngô Doãn M. Theo kết quả đo đạc thực tế phần đất bà O đang tranh chấp với ông bà M, H đất có diện tích là 128,3m², giới hạn bởi các điểm 11-12-13-14-15-D-C-C'-B-A-11; trong đó: diện tích đất ở là 100m², đất trồng cây lâu năm là 28,3m² có tọa độ các điểm, độ dài các cạnh (như sơ đồ kèm theo).

[5] Xem xét về hình thức, nội dung và điều kiện chuyển nhượng: khi thỏa thuận chuyển nhượng năm 2010 hai bên có giấy viết tay thỏa thuận chuyển nhượng 200m² đất với giá 135.000.000 đồng, hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, ngày 28/9/2011 hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng Công chứng số 02 - tỉnh Quảng Ninh ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, nhưng hai bên đều thống nhất giá chuyển nhượng như thỏa thuận và đã thanh toán xong, các bên thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là đúng, ông bà M, H cho rằng không đọc kỹ nên ký vào hợp đồng nhưng không chứng minh được, ông bà là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ nên hợp đồng các bên đã ký kết tại phòng Công chứng là hợp pháp, phù hợp về hình thức và nội dung, điều kiện hợp pháp của hợp đồng. Do đó, Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

[6] Về nguồn gốc đất: hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Doãn M có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất xác định nguồn gốc sử dụng thửa đất và nhà ở là của ông Trần Văn S cho ông M từ tháng 4 năm 2002. Do đó, Hội đồng xét xử, xác định nguồn gốc thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại thôn 4, xã H (nay là khu 4, phường H), thành phố M, tỉnh Quảng Ninh; đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104484, số vào sổ cấp GCN: H00548 do UBND thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 28/02/2006 cho ông bà Ngô Doãn M, Nguyễn Thị H. Mặt khác, khi đó các con của ông M, bà H còn nhỏ không có công sức đóng góp cũng như không có quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến việc ông bà M, H chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho bà Lương Thị O.

[7] Về diện tích chuyển nhượng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị O với vợ chồng ông bà Ngô Doãn M, Nguyễn Thị H thừa đất có diện tích 135m^2 , trong đó: bao gồm 100m^2 đất ở, có chiều rộng 05m, tiếp giáp với đường thôn 4 (nay là khu 4) đi Cái Nấm, chiều dài là 20m, tiếp giáp với đất trồng cây lâu năm cùng chuyển nhượng; đất trồng cây lâu năm là 35m^2 , phần đất này có chiều rộng phía mặt đường thôn 4 (nay là khu 4) đi Cái Nấm là 3,5m, chiều dài tiếp giáp với hộ bà G là 20,3m, cạnh tiếp giáp với đất ở cùng chuyển nhượng là 20m đất đã nhận chuyển nhượng. Theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất bà O đang tranh chấp với ông bà M, H đất có diện tích là $128,3\text{m}^2$; trong đó: diện tích đất ở là 100m^2 và diện tích đất trồng cây lâu năm là $28,3\text{m}^2$, nhưng nếu như hiện trạng và sơ đồ hiện trạng thì điểm C sẽ vào phần móng nhà của gia đình ông bà M, H nên người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đồng ý với diện tích 127m^2 , giới hạn bởi các điểm 11-12-13-14-15-D-C'-B-A-11; trong đó: diện tích đất ở là 100m^2 , đất trồng cây lâu năm là 27m^2 , đồng thời cũng đồng ý với diện tích đất trồng cây lâu năm theo kết quả đo đạc thực tế ít hơn 8m^2 so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 703 - quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2011 tại phòng Công chứng số 02 - tỉnh Quảng Ninh, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không có ý kiến gì về diện tích thực tế đo đạc ít hơn 8m^2 đất trồng cây lâu năm so với diện tích đất trồng cây lâu năm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên.

[8] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định, trên thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104484, sổ vào sổ cấp GCN: H00548 do UBND thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 28/02/2006 cho hộ ông Ngô Doãn M, gia đình ông bà M, H đã xây 01 ngôi nhà cấp 4 (nhà 2 tầng), còn phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà O có một phần đất giáp nhà bà G, không có tài sản gì trên đất mà chỉ có cây trồng trên đất như: Chuối, Xoài và một số loài cây ngắn ngày. Bị đơn ông Ngô Doãn M có quan điểm nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không yêu cầu bà O phải trả tiền cây trồng trên đất cho gia đình ông. Xét quan điểm của bị đơn là tự nguyện, phù hợp với qui định của pháp luật nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

[9] Về chi phí tố tụng trong vụ án: do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trả cho nguyên đơn, nhưng nguyên đơn tự chi trả và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Xét thấy đây là quyền định đoạt của nguyên đơn nên cần chấp nhận, vì vậy, bị đơn không phải trả chi phí, chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[11] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[12] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 238; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121; 122; 124; 197; 388; 688; 689; 697; 698; 699; 700; 701; 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị O, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 703 - quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2011 tại phòng Công chứng số 02 - tỉnh Quảng Ninh (nay là Văn phòng Công chứng Đ) giữa bà Lương Thị O với ông bà Ngô Doãn M, Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng ông bà Ngô Doãn M, Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao thửa đất có diện tích 127m² cho bà Lương Thị O, giới hạn bởi các điểm 11-12-13-14-15-D-C'-B-A-11; trong đó: diện tích đất ở là 100m², đất trồng cây lâu năm là 27m² có tọa độ các điểm, độ dài các cạnh (có sơ đồ kèm theo) thuộc một phần thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại thôn 4, xã H (nay là khu 4, phường H), thành phố M, tỉnh Quảng Ninh, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104484, số vào sổ cấp GCN: H00548 do UBND thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 28/02/2006 cho hộ ông Ngô Doãn M. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: bà Lương Thị O tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Ngô Doãn M và bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Lương Thị O số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007657 ngày 08/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,

7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Người đại diện;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND TP. M;
- Chi cục THADS, TP. M;
- Lưu HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Nguyễn Thùy Dương